



Fasteignaverð hækkar enn í sama takti

Verulegar verðhækkningar á síðustu mánuðum

Í mars hafði fasteignaverð á höfuðborgar-svæðinu hækkað um 8,8% undanfarna 12 mánuði. Nú hafa verið birtar tölur fyrir maí sem sýna að verðhækkningar hafa heldur aukist og var verðhækkunin frá maí 2014 til maí 2015 9,1%

Áhrif verkfalls BHM

Vegna verkfalls lögfræðinga hjá sýslumanns-embættum hefur verið erfitt að meta þróunina á fasteignamarkaðnum þar sem allar upplýsingar um verð og umfang viðskipta byggja á þinglýstum kaupsamningu. Enn er verið að vinna upp töf á þinglýsingum og þess vegna er t.d. ekki hægt að skoða þróun í fjölda viðskipta eftir vikum síðustu mánuði.

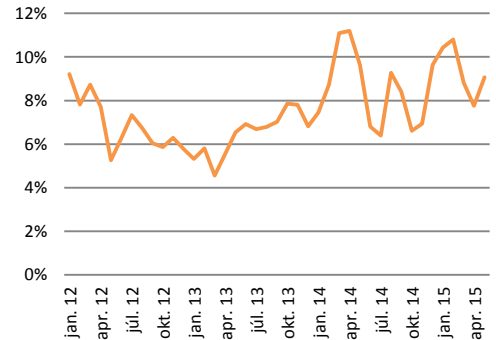
Miklar verðhækkningar í maí

Í maí hækkaði fasteignaverð á höfuðborgarsvæðinu um 1,1% milli mánaða, þar af um 1,1% á íbúðum í fjölbýli og 1,2% á sérbýli. Vegin 12 mánaða hækkun á íbúðarhúsnæði var því 9,1% eins og áður segir. Árshækkunin á fjölbýli var 9,5% og á sérbýli 7,6%. Hækkun fjölbýlis hefur verið nokkuð jöfn og þétt allt frá árinu 2011 en hækkun sérbýlis minni og sveiflukenndari. Síðustu mánuði hefur sérbýlið frekar tekið við sér og verðhækkningar aukist. Það er athyglisvert að hækkunartaktur húsnæðisverðs hefur verið yfir 6% allt frá vorinu 2013 og var oft yfir 8% á síðasta ári.

Raunverð hefur hækkað verulega

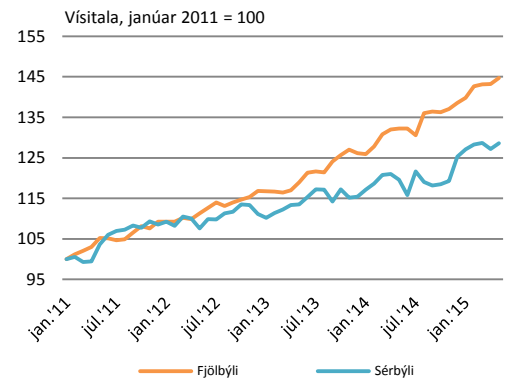
Hækkun fasteignaverðs hefur verið mesta fódrið fyrir verðbólguna á undanförunum misserum. Í maí hafði verðbólgan verið 1,6% á síðustu 12 mánuðum, en vísitala neysluverðs án húsnæðiskostnaðar hafði einungis hækkað um 0,3%. Þetta þýðir að raunverð húsnæðis hefur hækkað verulega á síðustu misserum. Enn er þó langt í land með að raunverðið nái þeim hæðum sem það var í á árunum 2005-2008 og staðan nú er álíka og hún var í upphafi ársins 2005. Raunverðið fór hæst í október 2007 og

12 mánaða hækkun húsnæðisverðs



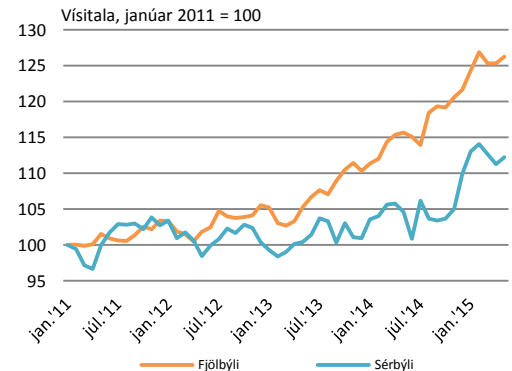
Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun nafnverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagfræðideild

Þróun raunverðs



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

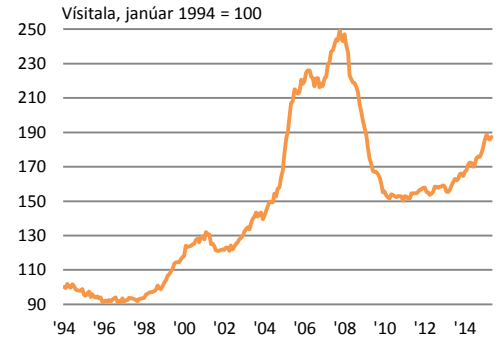


Það þyrfti að hækka um 33% til þess að ná þeim hæðum.

Nafnverð hækkar áfram en raunverð mun ekki fylgja

Ætla má að nafnverð íbúðarhúsnæðis muni hækka áfram í nánustu framtíð í svipuðum takti og verið hefur. Eftirspurn virðist það mikil að framboð anni henni ekki. Þá er útlit fyrir að verðbólga, án húsnæðiskostnaðar, aukist töluvert á næstu mánuðum og mun verða töluvert hærri en verið hefur á síðustu misserum. Raunverð íbúðarhúsnæðis mun því hækka minna en nafnverð á næstu mánuðum, ef fer sem horfir.

Raunverð íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu 1994-2015



Heimild: Þjóðskrá Íslands, Hagstofa Íslands, Hagfræðideild

Innihald og form skjals þessa er unnið af starfsmönnum Hagfræðideildar Landsbankans hf. (hagfraedideild @landsbankinn.is) og byggist á aðgengilegum opinberum upplýsingum á þeim tíma sem greiningin var unnin. Mat á þeim upplýsingum endurspeglar skoðanir starfsmanna Hagfræðideildar Landsbankans á þeim degi þegar greiningin er dagsett, en þær geta breyst án fyrirvara.

Landsbankinn hf. og starfsfólk hans taka ekki ábyrgð á viðskiptum sem byggð eru á þeim upplýsingum og skoðunum sem hér eru settar fram, enda eru þær ekki veittar sem persónuleg ráðgjöf fyrir einstök viðskipti.

Bent skal á að Landsbankinn hf. getur á hverjum tíma haft beinna eða óbeinna hagsmuna að gæta, ýmist sjálfur, dótturfélög hans eða fyrir hönd viðskiptamanna, s.s. sem fjárfestir, lánardrottinn eða þjónustuaðili. Greiningar eru engu að síður unnar sjálfstætt af Hagfræðideild Landsbankans og innan Landsbankans eru í gildi reglur um aðskilnað starfssviða sem eru aðgengilegar á vef bankans.